



B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ Stadt Würselen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Datum: 09. Februar 2026

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Guido Beuster

Freier Landschaftsarchitekt

In Granterath 74
41812 Erkelenz
guido-beuster@t-online.de

Tel. 02431 / 943 44 78
Fax. 02431 / 943 49 53
www.guido-beuster.de

Auftraggeber:

MWM Städtebau Verkehr Entwässerung
Neuenhofstraße 110

52078 Aachen

Bearbeitung:

Guido Beuster Landschaftsarchitekt

Erkelenz, den 09. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Lage im Raum	2
1.3 Planerische Vorgaben	4
2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG	7
2.1 Derzeitige Nutzung	7
2.2 Naturräumliche Grundlagen	7
2.2 Reale Vegetation/ Biotoptypen	9
2.3 Artenschutz	13
2.4 Landschafts- / Ortsbild	15
3.0 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFF	16
3.1 Eingriffsbeschreibung	16
3.2 Konfliktvermeidung / -verminderung	17
4.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN	20
5.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	21
6.0 ERSATZMASSNAHMEN	23
7.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	23
Kartenverzeichnis / Literaturverzeichnis	24

Anhang

Bestandsplan	in M. 1 : 500
Eingriffs-/ Ausgleichsplan	in M. 1 : 500

1.0 EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Würselen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Alter Bahnhof“ an der Straße Am Alten Bahnhof östlich der Innenstadt. An dem Bahnhof verlief die Bahnstrecke von Aachen Nord nach Jülich, welche Ende Mai 1980 stillgelegt wurde.

Ziel der Planung ist die Umnutzung, Sanierung und Erweiterung des Bahnhofsgebäudes zu einer multifunktionalen kulturellen und sozialen Einrichtung mit Vergrößerung und Modernisierung des Kinos. Durch die geplante Sanierung kann das bestehende Gebäude erhalten und weiter genutzt werden. In der Stadt Würselen wird so dem dringenden Bedarf an Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen nachgegangen und die Attraktivität des Standortes gesteigert.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes, die Erweiterung des kulturellen Angebots. Der Bebauungsplan dient somit den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung, steigert die Attraktivität des Standorts und wird insbesondere dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung gerecht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag LPF zu erstellen.

Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragte die Planungsgruppe MWM im Oktober 2024 das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz.

1.2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ befindet sich im Bereich des Alten Bahnhofs am östlichen Ortsrand von Würselen, westlich des Willy-Brand-Rings.



Abb. 1 Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt rund 0,26 ha und umfasst die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49 komplett sowie 42 teilweise in der Flur 34, Gemarkung Würselen.

Die westliche Begrenzung bilden die Straßen Am Alten Bahnhof und die Bahnhof- bzw. Friedrichstraße. Im Norden schließt an das Plangebiet Änderungs Bereich eine dichte begrünte, parkartige Fläche mit einem Spielgerät, mehreren Bänken und einer Feuerstelle an.

Im Osten wird es vom Willy-Brandt-Ring und im Süden von Grünflächen und Gehölzstrukturen begrenzt.

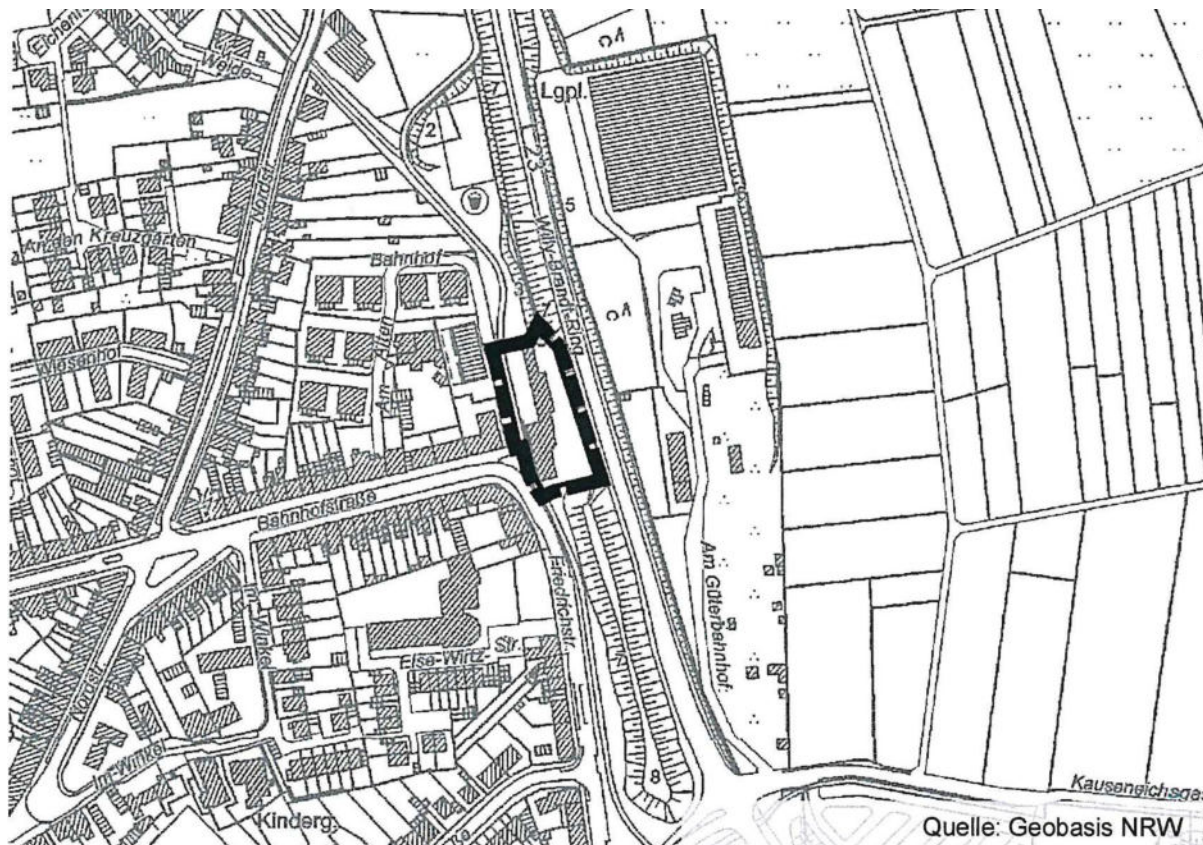


Abb. 2 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ / Quelle: Begründung zum Bebauungsplan

1.3 PLANERISCHE VORGABEN

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (rechtswirksam seit dem 29.10.2025), ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.



Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Stand: 2025

Flächennutzungsplan

Der seit 2012 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Würselen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 238 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Eine Änderung Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die aktuelle Planungskonzeption ist im Parallelverfahren vorgesehen (23. Änderung des Flächennutzungsplanes).



Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Würselen, Quelle: Begründung Teil A
Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“

Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße – Alter Bahnhof“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“ zurück bzw. werden ersetzt.



Abb. 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“ der Stadt Würselen, Rechtskraft 1992, Quelle: Begründung Teil A Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Als innerstädtischer Bereich liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen.

Baumschutzsatzung

Seit 2002 besteht in der Stadt Würselen eine Baumschutzsatzung. Diese regelt den Schutz der bestehenden Bäume im Innenbereich. Je nach Baumart wurden unterschiedliche Mindestmaße festgelegt, damit der Baum unter die Satzung fällt. Bei Laub- und Obstbäumen sowie Eiben muss ein Stammumfang von mind. 70 cm bei einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gegeben sein. Nadelbäume fallen unter die Baumschutzsatzung, wenn sie in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden einen Stammumfang von 1 m aufweisen. Bei mehr-stämmigen Bäumen ist die Summe der

Stammumfänge maßgebend. Diese muss mindestens 70 cm aufweisen, wobei jeder Stamm mindestens 30 cm aufweisen muss.

2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSBEWERTUNG

2.1 DERZEITIGE NUTZUNG

Im Plangebiet befindet sich das alte Bahnhofsgebäude aus dem Jahr 1952. Das Hauptgebäude wird aktuell als Zugangsbereich für das Kino, als Jugendtreff und von verschiedenen Vereinen verwendet. In dem angrenzenden Gebäudeteil befindet sich der Kinosaal. Das nördlich anschließende Gebäude wird als Werkstatt mit anschließendem Lager und Büro genutzt. Der Außenbereich wird von den Gebäudenutzer*innen als Freiraum und Aufenthaltsfläche verwendet.

2.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Landschaftsraum

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Herzogenrather Lößgebiet* einer Untereinheit der *Jülicher Börde*.

Gemäß der Karte der Kompensationsräume nach § 15 (2) BNatSchG des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen befindet sich das Plangebiet im Kompensationsraum K02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht.

Potentielle natürliche Vegetation

Gemäß der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands des Bundesamtes für Naturschutz würde man hier als potentielle natürliche Vegetation den *Flattergras-Buchenwald* vorfinden.

Boden

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im Plangebiet Auftrags Regusol. Hierbei handelt es sich um sandigen Lehm mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer hohen gesättigten Wasserleitfähigkeit. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Die Bodenwertzahl liegt bei 20 - 60 (siehe Abb. 6).



Abb. 6 Auszug aus dem Geoportal NRW, Stand: 12.01.2026

Die Topographie ist relativ flach. Fast das gesamte Plangebiet befindet sich auf ca. 193 m ü. NHN. Lediglich die Böschung in der nordöstlichen Ecke steigt auf ca. 196 m ü. NHN an.

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R, Baugrundklasse B gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006).

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß den Angaben im Geoportal handelt es sich um Böden der Grundwasserstufe 0 - ohne Grundwasser.

2.3 REALE VEGETATION / BIOTOPTYPEN

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch das bestehende alte Bahnhofsgebäude geprägt. Das Bahnhofsgebäude ist von Rasenflächen (HM51), unbefestigten Flächen (HY2) und versiegelten Flächen (HY1) umgeben. In den Rasenflächen kommt vereinzelt Ziergesträuch (HM52) vor. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stocken mehrere standorttypische Einzelbäume mit mittlerem Baumholz (BF32) und geringem Baumholz (BF31). Hierbei handelt es sich überwiegend um Hainbuchen. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes stockt ein einzelner lebensraumfremder Einzelbaum mit mittlerem Baumholz (BF42). Hierbei handelt es sich um eine Tanne. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze im nördlichen Teil des Plangebietes, parallel zur Straße Am Alten Bahnhof stockt eine standorttypische Schnitthecke (BD3) aus Liguster.



Foto 1: Plangebiet aus südwestlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)



Foto 2: Östlicher Rand des Plangebietes aus südlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)



Foto 3: Nordwestlicher Rand des Plangebietes aus nördlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)



Foto 4: Östlicher Rand des Plangebietes aus nördlicher Richtung (Bildnachweis: Guido Beuster vom 23.10.2025)

Die Einteilung und Bezeichnung der Biotoptypen (einschl. Code) erfolgt gemäß der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck*.

Bewertung nach Dankwart Ludwig, 1990

Zur Bewertung werden bei diesem Verfahren sechs Kriterien herangezogen, die in ihrer Gesamtheit eine Einstufung der Biotoptypen bezüglich der Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes möglich machen. Zur ökologischen Bewertung der Biotoptypen werden die Einzelkriterien Natürlichkeit (N), Wiederherstellbarkeit (W), Gefährungsgrad (G), Maturität (M), Struktur- u. Artenvielfalt (S) und Häufigkeit (H) herangezogen. Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktbewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden. Die einzelnen Bewertungskriterien werden dabei gleichgewichtet. Die Wertzahlen, die den Einzelkriterien zugeordnet werden, liegen zwischen 0 und 5.

Die Summe -Su- der Einzelwerte entspricht den **ökologischen Werteinheiten -ÖW-** des Biotoptyps **pro m²**.

Ludwig gibt im Anhang Einzelwerte, geordnet nach Naturraumgruppen, vor. Das Planungsgebiet gehört zur Naturraumgruppe 3 *Lößbörde*.

Ein Biotoptyp der gemäß *Ludwig* als nicht ausgleichbar (Au) eingestuft ist, wird in der folgenden Tabelle mit einem N gekennzeichnet.

Code	Biotoptypen	N	W	G	M	S	H	Su	Au
BF32	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	2	3	3	3	2	2	15	N
BF42	Baumreihe, Einzelbäume, standortfremd, mittleres Baumholz	1	3	3	3	2	1	13	N
BF31	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz	2	2	2	3	2	1	12	
BD3	Schnithecke, standorttypisch	2	2	1	3	2	1	11	
HM52	Ziergesträuch	1	2	1	2	2	1	9	
HM51	Rasen	1	1	1	1	1	1	6	
HY2	Unbefestigte Fläche	1	0	0	0	1	1	3	
HY1	Versiegelte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	

2.4 ARTENSCHUTZ

Gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wurde durch den Dipl.-Biologen Horst Klein vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster für den Vorhabenbereich zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Plangebiet und Umfeld (Ortsbegehung im Oktober 2024). Die ergänzte Auswahl planungsrelevanter Arten im MTB-Quadranten, in dem der Betrachtungsraum liegt, enthält Fledermausarten, 2 weitere Säugetierarten, 26 Vogelarten und zwei Amphibienarten.

Die Artenschutzprüfung Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zu artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten von Fledermäusen und der planungsrelevanten Vogelarten Sperber, Star und Turmfalke führen kann. Die mögliche Betroffenheiten dieser Arten waren daher in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung zu klären und zu bewerten.

Mögliche Betroffenheiten der planungsrelevanten Säugetierart Haselmaus können vermieden werden, indem Gehölze mit Lebensraumeignung für die Art im Umfeld des Plangebietes von bau- und anlagebedingten Eingriffen freigehalten werden. Dies wurde als umsetzbar eingeschätzt, da diese Bereiche laut Plangebietsabgrenzung nicht von anlagebedingten Inanspruchnahmen betroffen sind. Somit war keine vertiefende Betrachtung der Haselmaus in der Stufe II der ASP erforderlich.

Entsprechend dem Ergebnis des Fachbeitrags zur Stufe I der ASP erfolgte eine vertiefende Untersuchung im Hinblick auf Vorkommen von Fledermäusen und der als potenziell betroffen eingestuften planungsrelevanten Vogelarten Sperber, Star und Turmfalke. Zu diesem Zweck erfolgte eine vorhabenbezogene Erfassung dieser Arten im Jahr 2025.

Im Rahmen der Fledermauserfassung wurden 3 Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: Die Zwergfledermaus wurde bei Durchflügen durch das Untersuchungsgebiet und kurzzeitigen Jagdaktivitäten im Plangebiet nachgewiesen. Ein Quartier befand sich nach Erkenntnissen der Erfassung im Siedlungsbereich

westlich des Plangebietes. Weiterhin wurden die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler festgestellt, jeweils mit einzelnen Nachweisen im Luftraum. Im Plangebiet fanden sich keine Hinweise auf von Fledermäusen genutzte Quartiere. Daher sind keine Gefährdungen von in Quartieren ruhenden Individuen durch vorhabenbedingte Eingriffe und keine direkten Verluste von Quartieren als Fortpflanzungs-/Ruhestätten zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist auch nicht mit Auswirkungen auf wichtige Nahrungshabitate oder auf den Lebensraumverbund der Fledermausarten verbunden. Für die Fledermausarten ergeben sich somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Darüber hinaus wurde die planungsrelevante Vogelart Saatkrähe überfliegend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für die Art treten keine artenschutzrechtlichen Konflikte ein, da es nicht zu Beeinträchtigungen von Brut- oder Nahrungshabitaten kommt.

Für nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Gebäude und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Als allgemeine Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden die Beachtung von Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag an Neubauten sowie eine Reduzierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen empfohlen.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von bebrüteten Nestern, Eiern und Individuen (Jungvögeln) wildlebender Vogelarten aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

2.5 LANDSCHAFTS- / ORTSBILD

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Würselen und ist räumlich durch den Gehölzstreifen, der den Willy-Brand-Ring säumt und der westlich angrenzenden Ortslage umschlossen. Das bestehende alte Bahnhofsgebäude stellt eine Vorbelastung dar.



Abb. 7: Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

3.0 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

3.1 EINGRIFFSBESCHREIBUNG

Beschreibung des Vorhabens

Entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sowie den zugrunde liegenden städtebaulichen Überlegungen wird ein Großteil des Planungsgebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Kultur und Soziales gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für den nördlichen Gebäudeteil wird eine maximale Gebäudehöhe 201,50 m ü NHN und für den südlichen Gebäudeteil wird eine maximale Gebäudehöhe 203,80 m ü NHN festgesetzt.

Der vorhandene Radweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze im nördlichen Teil des Plangebietes parallel der Straße Am Alten Bahnhof wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird weitestgehend als Bestandserhalt festgesetzt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist an das öffentliche Kanalsystem vorgesehen.

Baubedingte (temporäre) Beeinträchtigungen:

- Oberbodenabtrag und -entnahme sowie Zwischenlagerung und Bodenauftrag
- Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge
- Erschütterung des Untergrundes durch Baufahrzeuge
- Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Lagerung von Baumaterialien und als Arbeitsraum
- Vorübergehende Lärmbelastung durch Baumaschinen

Anlagebedingte (dauerhafte) Beeinträchtigungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ kann es, zum Verlust von 2 Einzelbäumen, standorttypisch, geringes Baumholz (BF31), eines Einzelbaumes, standortfremd, mittleres Baumholz (BF42), 13 m² Schnitthecke, standorttypisch (BD3), 47 m² Ziergesträuch (HM52) und 563 m² Rasen (HM51) kommen.

2.179 m² des Plangebietes können dauerhaft versiegelt werden.

3.2 KONFLIKTVERMEIDUNG / -VERMINDERUNG

Es sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:

Schutzgut Vegetation

- Die im Eingriffs- / Ausgleichsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Bestandserhalt dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

Schutzgut Tiere

Im Folgenden sind Maßnahmen zusammengestellt, mit denen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten vermieden bzw. gemindert werden können.

- V1 Vermeidung/Minderung bau-/anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

An das Plangebiet angrenzende Gehölzbestände sind zu erhalten. Bau- und anlagebedingte Inanspruchnahmen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies gilt insbesondere für zusammenhängende Gehölzbestände, die im Norden, Osten und Süden an das Plangebiet angrenzen und potenzielle Lebensräume der

Haselmaus darstellen (vgl. Fachbeitrag zur Stufe I der Artenschutzprüfung, BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. GUIDO BEUSTER 2025).

Die Lage dieser Gehölze ist in Abb. 8 dargestellt. Da diese Gehölze nicht im B-Plangebiet liegen, wird davon ausgegangen, dass sie vollständig erhalten werden können.



Abb. 8: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe II

- V2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten

Abriss- und Bauarbeiten an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie unvermeidbare Eingriffe in Gehölze sind generell nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar, um direkte Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und Nestern zu vermeiden.

Falls solche Eingriffe in der Brutzeit nicht zu vermeiden sind, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten betroffen sind (z.B. Verschließen oder Abdecken potenzieller Brutplätze an Gebäuden vor der Brutzeit). Hierfür ist

eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine sachkundige Person vorzusehen.

Solche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um mögliche eingriffsbedingte Gefährdungen von Entwicklungsstadien und Individuen wildlebender Vogelarten (einschließlich nicht-planungsrelevanter Arten) sowie die damit verbundene Auslösung artenschutzrechtlicher Tötungstatbestände zu vermeiden.

- V3 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten. Ausführliche Empfehlungen finden sich u.a. in SCHMID et al. (2012) und LAG VSW (2023).

- V4 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z.B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil.

Es handelt sich um eine allgemeine Maßnahme zur Minderung von Störwirkungen bzw. Anlockwirkungen auf nachtaktive Tiere wie Fledermäuse und Nachtfalter. Die Maßnahme entspricht den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182) zur Eindämmung von Lichtverschmutzung.

Schutzgut Boden

- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, sind zu gewährleisten.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

4.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Nach derzeitigem Planstand sind im Plangebiet keine adäquaten Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar.

5.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Das Plangebiet befindet sich im wirksamen Bebauungsplan Nr. 140 „Elchenrath / Bahnhof“. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für diesen Bebauungsplan liegt nicht vor. Jedoch wird in der Begründung auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher ein Anhang des Erläuterungsberichts zum Straßenentwurf der K 30 (Willy-Brand-Ring) ist, hingewiesen. Darin sind die Flächen des Plangebietes als Bahnanlage / Grünanlage dargestellt. Die ökologische Bewertung dieser Flächen ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht klar nachvollziehbar. Da die Bewertung der Biotopstrukturen zudem nach dem Verfahren *Paul Seibert* vorgenommen wurde, das nicht mit der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* vergleichbar ist, wurde für die Bestandssituation der derzeitige Ist-Zustand zu Grunde gelegt und nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* bewertet.

In den folgenden Tabellen werden daher die ökologischen Werteinheiten der Biotoptypen nach der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme / Ist- Zustand dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Faktor	Summe-ÖW
BF32	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch, mittleres Baumholz	189	15	2.835
BF42	Baumreihe, Einzelbäume, standortfremd, mittleres Baumholz	7	13	91
BF31	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch, geringes Baumholz	113	12	1.356
BD3	Schnithecke, standorttypisch	13	11	143
HM52	Ziergesträuch	47	9	423
HM51	Rasen	746	6	4.476
HY2	Unbefestigte Fläche	336	3	1.008
HY1	Versiegelte Fläche	1.209	0	0
Summe vorher:		2.660		10.332 ÖW

Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Faktor	Summe-ÖW
	Sondergebiet / GRZ 0,8			
HY1	Überbauung / Versiegelung (80 % des % Sondergebietes)	1.922	0	0
HM51	Rasen, Bodendecker (20 % der SO-Fläche abzügl. Bestandserhalt Bäume)	220	6	1.320
BF32	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch mittleres Baumholz / Bestandserhalt	189	15	2.835
BF31	Baumreihe, Einzelbäume, standorttypisch geringes Baumholz / Bestandserhalt	72	12	864
	Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung			
HY1	Versiegelte Fläche / Radweg	257	0	0
Summe vorher:		2.660		5.019 ÖW
Ökologisches Defizit				5.313 ÖW

Dies bedeutet, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein Ökologisches Defizit in Höhe von 5.313 Ökologische Werteinheiten ÖW entsteht, dass noch anderweitig kompensiert werden muss.

6.0 ERSATZMASSNAHMEN

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt unter Anwendung der *Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck* ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.313 Ökologische Werteinheiten ÖW.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 5.313 Ökologische Werteinheiten ÖW wird über das Ökokonto „Duffesheider Weg“ der Stadt Würselen kompensiert. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 12,8 ÖW entspricht das einer Fläche von 415 m².

7.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden für die Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern in Kap. 3.2 und die Ersatzmaßnahmen in Kap. 6.0 entsprechende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße / Alter Bahnhof“ aufgenommen.

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Kartenauszug aus den Geobasisdaten des Landes NRW, www.tim-online.nrw.de
Stand: Januar 2025

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ:

- Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands, Bonn - Bad Godesberg 2010

GEOPORTAL NRW:

- Kartenauszüge aus www.geoportal.nrw.de Stand: Januar 2025

LITERATURVERZEICHNIS

BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG DIPL.-ING. GUIDO BEUSTER:

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I zum B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“, Stadt Würselen, Stand: 27. Februar 2025
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II zum B-Plan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“ und 23. FNP-Änderung, Stadt Würselen, Stand: 19. November 2025

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG:

- Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 122/123 Köln-Aachen;
Bonn - Bad- Godesberg

LUDWIG, D.:

- Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen, Froelich & Sporbeck, Bochum 1990

STADT WÜRSELEN:

- Begründung Teil I zum Bebauungsplan Nr. 238 „Bahnhofstraße - Alter Bahnhof“,
Stand: 19.11.2025



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 238, Bahnhofstraße - Alter Bahnhof, Würselen / Bestandsplan



Legende

— Plangebietsgrenze

Biotoptypen

- BF32 Baumreihe / Einzelbäume, standorttyp., mittleres Baumholz
- BF42 Baumreihe / Einzelbäume, standortfremd, mittleres Baumholz
- BF31 Baumreihe / Einzelbäume, standorttyp., geringes Baumholz
- BD3 Schnitthecke, standorttypisch
- HM52 Ziergesträuch
- HM51 Rasen
- HY2 Unbefestigte Fläche
- HY1 Versiegelte Fläche



Projekt:	Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 238, Alter Bahnhof Würselen		
Plan:	Bestandsplan		
Bearb.: Beuster	Projekt-Nr.: 24-30	Datum: 08.01.2026	Maßstab: 1: 500
Gez.: Beu-R.	Plan-Nr.: 1	Geänd.:	Geänd.:
Auftraggeber:	MWM STÄDTBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG Neuenhofstr. 110 52078 Aachen		
Auftragnehmer:	Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.- Ing. Guido Beuster Freier Landschaftsarchitekt In Granerath 74 41812 Erkelenz guido-beuster@t-online.de		
		Tel. 0 24 31 - 9 43 44 78 Fax 0 24 31 - 9 43 49 53 www.guido-beuster.de	



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 238, Bahnhofstraße - Alter Bahnhof, Würselen / Eingriffs-/Ausgleichsplan



Legende

Plangebietsgrenze

Biotopstrukturen

SO-Fläche

- BF32 Baumreihe / Einzelbäume, standorttyp., mittleres Baumholz / Bestandserhalt
- BF31 Baumreihe / Einzelbäume, standorttyp., geringes Baumholz / Bestandserhalt

HY1 Versiegelte Fläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

HY1 Versiegelte Fläche



Vorabzug

Projekt:	Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 238, Alter Bahnhof Würselen		
Plan:	Eingriffs-/Ausgleichsplan		
Bearb.: Beuster	Projekt-Nr.: 24-30	Datum: 09.06.2026	Maßstab: 1: 500
Gez.: Beu-R.	Plan-Nr.: 2	Geänd.:	Geänd.:
Auftraggeber:	MWM STÄDTBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG Neuenhofstr. 110 52078 Aachen		
Auftragnehmer:	Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.- Ing. Guido Beuster Freier Landschaftsarchitekt In Granerath 11 41812 Erkelenz guido-beuster@t-online.de		
		Tel. 0 24 31 - 9 43 44 78 Fax 0 24 31 - 9 43 49 53 www.guido-beuster.de	